



APENSADOS

6279/02

CÂMARA DOS DEPUTADOS

DESARQUIVADO

AUTOR:
(DO SR. AGNELO QUEIROZ)

Nº DE ORIGEM:

EMENTA: Modifica a redação do § 4º do art. 24 da Lei nº 4.541, de 16 de dezembro de 1964.

DESPACHO: 01/07/98 - (À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24, II)

ENCAMINHAMENTO INICIAL:

AO ARQUIVO, EM 04/08/98

REGIME DE TRAMITAÇÃO
ORDINÁRIA

COMISSÃO	DATA/ENTRADA
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /
	/ /

PRAZO DE EMENDAS

COMISSÃO	INÍCIO	TÉRMINO
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /
	/ /	/ /

DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA

A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:	Em: / /
Comissão de:		

PROJETO DE LEI Nº 4.678 DE 1998

CÂMARA DOS DEPUTADOS



PROJETO DE LEI Nº 4.678, DE 1998
(DO SR. AGNELO QUEIROZ)

Modifica a redação do § 4º do art. 24 da Lei nº 4.541, de 16 de dezembro de 1964.

(À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO - ART. 24,
II)



CÂMARA DOS DEPUTADOS

A Comissão Art. 24, II
Constituição e Justiça e de Redação

Em 01/07/98

PRESIDENTE

4678
PROJETO DE LEI Nº , DE 1998
(Do Sr. AGNELO QUEIROZ)

ORDINÁRIA

Modifica a redação do § 4º do art. 24 da Lei nº 4.541, de 16 de dezembro de 1964.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O § 4º do art. 24, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 24.
....."

§ 4º O locatário poderá votar nas decisões da Assembléia, desde que seja de sua responsabilidade o pagamento das despesas de condomínio."

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

"Quem assume o ônus, faz jus ao bônus", reza popular adágio.

Nos termos da legislação atual sobre condomínios (Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964), o locatário só poderá votar na Assembléia Geral caso o condômino-locador a ela não compareça (§ 4º em sua redação atual).



CÂMARA DOS DEPUTADOS



Tal dispositivo revela incoerência e injustiça. O condômino está distante dos problemas diários vivenciados pelo inquilino que é quem sofre os efeitos das dificuldades diárias ocorrentes nas moradias: falta de luz, água, desconfortos que possam ser causados por faltas graves de funcionários dos edifícios ou dos próprios servidores encarregados da limpeza. O proprietário, via de regra, só se faz presente para receber o aluguel.

É de inteira justiça pois, que o acesso ao poder decisório que é exercido, via de regra, pelos condôminos, passe a ser do locatário, pelas razões apresentadas.

Na linha desse entendimento apresentamos o presente Projeto de Lei, para o qual esperamos o completo apoio dos nobre Pares.

Sala das Sessões, em 01 de Junho de 1998.


Deputado AGNELO QUEIROZ



LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM
EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES
IMOBILIÁRIAS.

TÍTULO I Do Condomínio

.....

CAPÍTULO VII Da Assembléia Geral

Art. 24 - Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º - As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º - O síndico, nos 8 (oito) dias subsequentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3º - Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§ 4º - Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

* § 4º com redação dada pela Lei número 9.267, de 25/03/1996.

.....

.....



CÂMARA DOS DEPUTADOS

REQUERIMENTO
(Do Sr. Agnelo Queiroz)

Defiro, nos termos do art. 105, parágrafo único, do RICD, o
desarquivamento das seguintes proposições: PL's: 202/95,
385/95, 1813/96, 2083/96, 2143/96, 2391/96, 2654/96,
2655/96, 3126/97, 3263/97, 3264/97, 3268/97, 3632/97,
3849/97, 4678/98, 4679/98, 4905/99, PDC's: 241/96, 264/96,
PLP 88/96, PRC 's: 10/95, 15/95, 130/97. Publique-se.

PRESIDENTE



Requer o desarquivamento
de proposições.

Senhor Presidente:

Nos termos do art. 105, parágrafo único, do Regimento Interno da
Câmara dos Deputados, requero a V. Ex^a o desarquivamento dos projetos, a
seguir relacionados, que são de minha autoria:

PL nº 00202 1995	PL nº 03849 1997
PL nº 00385 1995	PL nº 04678 1998
PL nº 01813 1996	PL nº 04679 1998
PL nº 02083 1996	PL nº 04905 1999
PL nº 02143 1996	
PL nº 02391 1996	PDC nº 00241 1996
PL nº 02654 1996	PDC nº 00264 1996
PL nº 02655 1996	
PL nº 03126 1997	PLP nº 00088 1996
PL nº 03263 1997	
PL nº 03264 1997	PRC nº 00010 1995
PL nº 03268 1997	PRC nº 00015 1995
PL nº 03632 1997	PRC nº 00130 1997

Sala das Sessões, em 09 de março de 1999.

Deputado Agnelo Queiroz



CÂMARA DOS DEPUTADOS

5228



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 4.678/98

Nos termos do art. 119, *caput*, I do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, alterado pelo art. 1º, I, da Resolução nº 10/91, o Senhor Presidente determinou a abertura e divulgação na Ordem do Dia das Comissões, prazo para apresentação de emendas a partir de 22/06/99, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram recebidas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 28 de junho de 1999.

SÉRGIO SAMPAIO CONTEIRAS DE ALMEIDA



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 4.678, DE 1998 APENSO O PL 6.279, DE 2002

“Modifica a redação do § 4º, do art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Autor: Deputado AGNELO QUEIROZ

Relator: Deputado Fernando Coruja

I - RELATÓRIO

Com o presente Projeto de Lei, de autoria do ilustre Deputado Agnelo Queiroz, objetiva-se permitir que o locatário possa votar nas decisões da Assembléia, desde que seja de sua responsabilidade o pagamento de condomínio.

Argumenta o autor com o fato de que o locatário é a pessoa que vivencia os problemas diários do condomínio e que, portanto, está mais apto a formular decisões que a este último disserem respeito.

Aberto o prazo não foram apresentadas emendas.

Apensado, por despacho da Presidência de 2 de abril de 2002, encontra-se o Projeto de Lei n.º 6.279, de 2002, com o mesmo fim da proposição principal.





A esta Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, de acordo com o Regimento Interno (art.24, II), compete analisar as Proposições sob os aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito, sendo esta competência conclusiva.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Numa análise primeira, nenhum impedimento ocorre no aspecto de constitucionalidade, estando respeitados os mandamentos dos arts. 22, I e 61 da Constituição Federal que normatizam aspectos de competência para legislar e para iniciar o processo legislativo, respectivamente. Não ofende a proposição principal os Princípios Gerais de Direito, estando redigida em conformidade com as boas normas de técnica legislativa, salvo no que concerne à omissão das iniciais NR entre parêntesis, em atendimento ao disposto na Lei Complementar n.º 95, de 26 de fevereiro de 1998 e à inexistência, no artigo 1º, dos fins a que se destina a lei.

O Projeto de Lei n.º 6.279, de 2002, embora respeite os princípios de constitucionalidade e de juridicidade, peca em relação à Lei Complementar n.º 95, de 26 de fevereiro de 1998 nos mesmos aspectos acima elencados, além de trazer cláusula revogatória genérica em seu art. 3º.

No mérito, podemos afirmar que já existe hipótese de o inquilino votar nas Assembléias no lugar do proprietário, no caso do não comparecimento deste último. Assim é que dispõe o atual art. 24, § 4º da Lei 4.591/64:

"Art. 24.

§ 4º Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça. (Redação dada pela Lei nº 9.267, de 25.3.1996)."



ABAE5A9709



Como é fácil de notar, por esta redação, o locatário somente votará caso o condômino-locador não compareça à assembléia.

A ampliação da faculdade, como pretendem os Projetos, é de toda a oportunidade: o inquilino é quem de perto acompanha e procura soluções para os problemas que surgem no dia a dia. Justo, pois, atribuir-lhe poder decisório nas assembléias, mormente quando ele é o responsável pelo pagamento das despesas condominiais ordinárias.

A teor do art. 22 da Lei 8.245/91 as despesas extraordinárias são encargos do locador:

"Art. 22. O locador é obrigado a:

X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio."

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;*
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;*
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;*
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;*
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;*
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;*
- g) constituição de fundo de reserva. "*

Com a aprovação do Projeto Principal, não se retiraria dele, locador, o poder de decidir nas assembléias que disserem respeito a essas despesas, uma vez que a Proposição estabelece condição para que o locatário



ABAE5A9709



possa votar nas assembleias: *“desde que seja de sua responsabilidade o pagamento das despesas de condomínio”*.

Convém ressaltar, todavia, o que dispõe o art. 22, alínea “g” da Lei 8.245, como retrocitado. Melhor seria, portanto, manter a atual redação atacada pelos projetos, retirando-se tão-somente a sua parte final (caso o condômino-locador a ela não compareça).

A redação proposta pelo Projeto de Lei n.º 6.279, de 2002, é muito prolixa e ressumbra à redundância, motivo pelo qual achamos deva ser modificada.

Em face do exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa, com as ressalvas retrocitadas, dos Projetos de Lei nº 4.678, de 1998, e 6.279, de 2002 e, no mérito, por sua aprovação na forma de Substitutivo que adiante apresentamos.

Sala da Comissão, em 26 de NOVEMBRO de 2002.

Deputado Fernando Coruja
Relator

209025.058



ABAE5A9709



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.678, DE 1998 (APENSO O PL 6.279, DE 2002)

"Modifica a redação do § 4º, do art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei faculta ao locatário votar nas assembleias condominiais ordinárias.

Art. 2º O § 4º, do art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 24.

§ 4º O locatário poderá votar nas decisões da Assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio.
(NR)

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2002 .

Deputado Fernando Coruja
Relator



ABAE5A9709